

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Уральский государственный
педагогический университет»
Институт менеджмента и права
факультет юриспруденции
Кафедра права и методики его преподавания

Изучение института права на землю в курсе «Земельное право»

Выпускная квалификационная работа

Квалификационная работа
допущена к защите
Зав. кафедрой ПиМП
к.и.н., доцент
Ильченко В.Н.

дата

подпись

Исполнитель:
Зотова Татьяна
Александровна,
студент группы Б-41z

подпись

Научный руководитель:
Дмитриев Андрей
Емельянович,
канд. юр. наук, доцент

подпись

Екатеринбург 2016

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 3 |
| ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ..... | 6 |
| 1.1. Право собственности на землю в дореволюционной России..... | 6 |
| 1.2. Право собственности на землю после Октябрьской революции 1917 года..... | 9 |
| 1.3. Первый Земельный кодекс 1922 года и дальнейшее развитие Советского земельного законодательства..... | 11 |
| 1.4. Земельная реформа РФ и ее правовое закрепление..... | 13 |
| 1.5. Право собственности на землю в современной России (с 1993 г. по настоящее время)..... | 16 |
| ГЛАВА 2. ПРАВО НА ЗЕМЛЮ – КАК ИНСТИТУТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА..... | 28 |
| 2.1. Правомочия собственника..... | 28 |
| 2.2. Формы собственности на землю..... | 30 |
| 2.3. Возникновение право собственности на землю..... | 38 |
| 2.4. Права и обязанности собственника земли..... | 42 |
| 2.5. Защита прав собственности на землю..... | 46 |
| ГЛАВА 3. МЕТОДИКА ПРЕПОДАВАНИЯ И ИЗУЧЕНИЯ ИСТИТУТА ПРАВА НА ЗЕМЛЮ | 52 |
| 3.1. Введение в курс «Земельное право»..... | 52 |
| 3.2. Методические рекомендации по изучению права на землю..... | 57 |
| 3.3. Организация самостоятельно работы студентов..... | 63 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 70 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..... | 73 |

Введение.

Земля - это важнейший для человечества объект материального мира. Не будь земли – не было бы и человечества со всеми его проблемами. Человек постоянно изобретает средства, ранее невиданные, которые приходят на смену старым, и в тоже время вслед за ними на смену приходят еще более новые, еще более гениальные изобретения и открытия. Но ни одно из них не способно заменить одно из более гениальных созданий природы- землю, которая морально не устареет через любой промежуток времени, каким бы долгим он не был. Никогда не заменит человечеству никакой иной объект материального мира, ибо нет в мире такого объекта. Земля- это единственное место обитания всех человеческих поколений, каждое из которых, уходя, оставляет своим потомкам последствия своей жизнедеятельности.

Земельный вопрос постоянно вызывал острейшие дискуссии в законодательных, правительственных органах, периодической печати, научном мире; среди политиков, экономистов, социологов, философов, юристов, журналистов.

Актуальность выбранной темы объясняется тем, что право собственности как исключительное право и экономическая категория играет очень важную роль в жизни человека, общества, государства. Вопрос собственности является одним из главных вопросов, определяющих существование и пути развития человеческого общества, и от того, как и кем он поставлен, кем решается и регулируется в настоящий промежуток времени, зависит устойчивость, благополучие и само существование любого общества и каждого отдельного его члена.

В настоящее время кроме Земельного кодекса Российской Федерации земельные правоотношения регулируются также большим количеством законодательных актов федерального уровня, уровня субъектов РФ, местного уровня, разобраться в которых достаточно сложно. Ситуация к тому же

усугубляется наличием пробелов и противоречий в действующем земельном законодательстве.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые имеют место при возникновении, реализации и прекращении права собственности на землю.

Предметом исследования является законодательное регулирование права собственности на землю.

Основная цель исследования заключается в том, чтобы на основе учета достижений правовой науки, опыта применения соответствующих правовых норм определить значение и место правовых норм, касающихся права собственности на землю, в современной правовой системе Российской Федерации, выявить наиболее актуальные проблемы, встречающиеся в этой области права, и найти пути их разрешения.

Для достижения намеченной цели необходимо было решить ряд задач:

- изучить особенности исторического развития законодательного регулирования права собственности на землю;
- проанализировать систему земельных правоотношений на современном этапе;
- исследовать основные формы реализации права собственности на землю;
- выявить недостатки и проблемы в вопросах регулирования прав собственности на землю;
- сформулировать меры совершенствования правового регулирования земли как объекта права собственности в Российской Федерации.

В процессе написания выпускной квалификационной работы использованы следующие методы, которые помогли правильно проанализировать сущность права собственности и сделать соответствующие выводы по результатам

исследования: теоретического анализа нормативно-правовых актов, метод комплексного анализа, логический и исторический методы, метод наблюдения.

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

1.1 Право на собственности на землю дореволюционной России.

Собственность на землю в дореволюционной России представляла собой пеструю картину. Обширные лесные и земельные угодья находились в совместной собственности членов императорской фамилии и управлялись особым Удельным ведомством. В городах земля принадлежала главным образом частным собственникам, прежде всего домовладельцам. Она рассматривалась как принадлежность строения. Земли общего пользования считались собственностью городских самоуправлений. На правах частной собственности владели своими землями помещики, а также покупатели их земель, среди которых были и группы зажиточных крестьян.

Собственниками огромных земельных, лесных и водных пространств были и отдельные казачьи войска, подчиненные военному ведомству: донское, Кубанское, Тверское, Сибирское и т.д. Собственность казаков на землю была в основном коллективная, каждому отдельному хозяйству участки выделялись лишь в пользование. Крупными земельными собственниками являлись некоторые монастыри. В 60-х годах XIX века было проведено огосударствление населенных земель, принадлежащих монастырям, в связи с чем, у монастырей были изъяты огромные земельные участки. Некоторые казенные земли носили название посессионных (буквально-владенческих), потому что передавались на праве владения частным предпринимателям - заводчикам и фабрикантам, особенно на Урале. Юридически, эти земли хоть и находились во владении других лиц, но принадлежали все-таки казне. Закон не предусматривал ограничений для распоряжения такими землями, поэтому часть из них наряду с передачей в аренду, передавалась в собственность переселенцам из Центральной России.

Другим исключением были огромные земли, которые признавались собственностью местного населения.

Специального земельного законодательства в Российской империи до аграрной реформы Столыпина не существовало. Частное землевладение в сельской местности и городах регулировалось нормами гражданского права. Для возникновения права собственности на землю в ряде случаев действовала общегражданская давность. Благодаря этому правилу в частную собственность переходило немало казенных земель. Для строительства железных дорог и других казенных надобностей государство прибегало к принудительному выкупу частных земель. При этом действовало твердое правило: выкупаемая земля оценивалась по ее текущей доходности, то есть без учета той прибыли, которую она могла принести в будущем. Но также и учитывались неудобства, возникающие у собственника участка, при использовании оставшейся части земли. Если такие неудобства привлекали к обесцениванию земли, то государство выкупало весь участок целиком.

Дореволюционный земельный строй во многом определялся крестьянской реформой 1861 года. Отмена крепостного права освободила примерно половину всего крестьянского населения страны. Но действительно ли крестьяне стали свободны? По Положению от 19 февраля 1861 года «излишки» крестьянских земель, против установленных норм, подлежали передаче помещикам. Компенсацию за землю отходящую крестьянам, помещикам выплачивало государство. Крестьяне должны были вносить в государственную казну так называемые выкупные платежи. Земля же, отходящая к крестьянам, оценивалась достаточно высоко, так что во многих случаях они должны были выкупать не столько землю, сколько свои повинности, которые несли в пользу помещиков. Недостатки земледелия, возникшие после отмены крепостного права, не были секретом ни для специалистов, ни для правительства. Против этих земельных порядков в начале XX века резко выступал тогдашний глава Совета Министров С. Ю. Витте. Особой проблемой для правительства в эти годы был национальный

вопрос. 57% населения России были иностранного происхождения, и они подвергались всякого рода дискриминации со стороны русских чиновников. В этих отношениях Россия не только притесняла те или иные народы, но и сталкивала их между собой. Многие под давлением русскоязычного населения эмигрировали в ближайшие страны запада, там нанимались на работу. Заметную часть эмигрантов составили люди, которые целью своей жизни ставили борьбу с царизмом.

В России начала нарастать революционная ситуация (1905-1907). Из всего этого можно сделать вывод, что России требовались как политические, так и экономические реформы, которые смогли бы укрепить и оздоровить экономику России. Во главе этих реформ должен был встать умный и честный человек, для которого очень важна была судьба России. Им стал Петр Аркадьевич Столыпин.

Основными законами столыпинской аграрной реформы являются Указ от 09 ноября 1906 года «О новом льготном порядке выдела из общины» и Закон Государственной Думы от 14 июня 1910 года. В этих актах определены принципиальные положения земельных преобразований в стране. Для земельных обществ, в которых продолжительное время не было общих переделов, общинный порядок земледелия считался ликвидированным. Эти общества переходили к подворному порядку земледелия. Отдельные домохозяева рассматривались как собственники. Каждому домохозяину предоставлялось право в любое время требовать закрепления находящихся в его пользовании участков надельной земли в свою частную собственность. Собственником земли, закрепленной за двором, признавался не двор, а единолично домохозяин (глава семьи).

Широко практиковалось в системе столыпинских землеустроительных мероприятий переселение крестьян из густонаселенных губерний центральной части России на казенные земли.

Столыпинская аграрная реформа наиболее полно проводилась до начал 1914 года. За эти годы правом выйти из общины воспользовались примерно

10-15% крестьянских хозяйств. Нельзя сказать, что крестьяне не понимали вы год, связанных с частной собственностью не землю. Но в деревне существовала значительная прослойка бедняков, для которой владение землей на правах собственности само по себе не давало возможности встать на ноги. Столыпинская реформа растянулась бы, видимо, надолго, но Первая мировая война, и последующие революции прервали ее ход.

1.2. Право собственности на землю после Октябрьской революции 1917 года.

Как известно из истории, большевики отстаивали национализацию земли, в то время как меньшевики, левые эсеры - муниципализацию. Указанные партийные установки нашли свое отражение в Декрете «О земле», принятом на Втором съезде Советов рабочих и солдатских делегатов на второй день после свершения Октябрьской революции, т. е. 26 октября (8 ноября) 1917 г. На основе Декрета «О земле» был уничтожен земельный строй дореволюционной России и создан новый земельный строй России. Была отменена частная собственность на землю без вознаграждения крупных собственников. Уничтожение частной собственности на землю фактически явилось национализацией земли. Декрет «О земле» принятый Советской властью в числе первых в 1917 году, был основан на крестьянских наказах, публиковавшихся для будущим депутатов Учредительного собрания. В этих наказах отражалось недоверие крестьянских масс к любому типу собственности на землю. Декрет «О земле» от имени советской власти провозглашал, что «помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа¹». К Декрету прилагался единый Крестьянский наказ, который провозглашал отмену собственности на землю «отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней²». Крестьянским наказом

¹ Декрет о земле съезда советов рабочих и солдатских депутатов 1917 г. Ст.1

² Крестьянский наказ о земле от 19.08.1917 г. ст. 1

вводилось уравнильное землепользование, право пользование предоставлялось всем гражданам «желающие обрабатывать ее своим трудом, при помощи своей семьи или в товариществе, и только до той поры, пока они в силах ее обрабатывать³».

Раскрывая политико-юридическое содержание национализации земли, надо сказать, что национализация есть передача всей земли в собственность государства. Собственность означает право на ренту и определение государственной властью общих для всего государства правил владения и пользования землей. К таким общим правилам, безусловно, относится при национализации запрещение всякого посредничества, т. е. запрещение передачи земли субарендаторам, запрещение уступки земли тому, кто не является сам хозяином.

Юридическим выражением национализации земли явилось право исключительной собственности государства на землю — запрещались какие-либо сделки с землей: купля-продажа, аренда, залог. Декрет «О земле» ввел принцип трудового землепользования, определил принципы и формы владения и пользования землей. Земельные участки с высококультурными хозяйствами превращались в государственные хозяйства. Основная масса земель передавалась на основе уравнильного землепользования крестьянам по трудовым или потребительски-трудовым нормам и подвергалась периодическим переделам. Правом пользования землей наделялись все граждане России, желающие обрабатывать ее своим трудом вместе с семьей или в товариществе. Наемный труд не допускался. Формы пользования землей допускались различные, в зависимости от желания граждан отдельных селений и поселков: подворные, хуторские, общинные.

Таким образом, Декрет «О земле» предусмотрел различные формы землепользования- государственных предприятий, товариществ и трудящихся крестьян. Впоследствии, одни формы были отменены (такие как хуторские, общинные, единоличное пользование), а другие закрепились и в

³ Крестьянский наказ о земле от 19.08.1917 г. ст.6

конечном итоге стали основными. Установление национализации земли привело к значительной динамике развития земельного законодательства.

В Декрете ВЦИК, принятом на III Всероссийском съезде Советов от 19.02.1918 года «О социализации земли» закреплялась концепция об отмене всякой собственности на землю навсегда, «земля без всякого (явного или скрытого) выкупа отныне переходит в пользование всего трудового народа⁴».

Новый закон подтвердил такие положения, как национализация земель, недр, лесов и вод; положение о праве исключительной государственной собственности на землю и ее недра. Земля передавалась без всякого выкупа в пользование трудящегося народа.

В первую очередь земля предоставлялась в пользование для ведения сельского хозяйства сельскохозяйственным коммунам и товариществам, государственным хозяйствам. Декрет «О социализации земли» гласил, что «излишек дохода, получаемого от естественного плодородия лучших участков земли» поступает на общественные нужды в распоряжение органов Советской власти», тем самым как бы провозглашает право государственной собственности на землю в России.

Отрицание собственности на землю, отражающихся в крестьянских наказах и первых Декретах Советской власти, выражало опасение и недоверие к любым видам собственности на землю, ведь был риск, что доход, получаемый от земли мог распределяться несправедливо.

1.3. Первый Земельный кодекс 1922 года и дальнейшее развитие Советского земельного законодательства.

В первый же год после Октябрьской революции были предприняты попытки кодификации земельного законодательства. В начале 1918 года был разработан проект Земельного кодекса РСФСР. Четвертая сессия ВЦИК девятого созыва 30 октября 1922 года утвердил Земельный кодекс РСФСР (далее ЗК РСФСР), который вступил в действие декабря 1922 года. ЗК

⁴ Основной закон о социализации земли от 27.01 (09.02) 1918 г. ст.2

РСФСР включал основные положения Декретов «О земле» и «О социализации земли». В нем предусматривалось закрепление права государственной собственности на землю, впервые давалось определение единого государственного земельного фонда, указывались формы и виды землепользования. Особое внимание уделялось землепользованию совхозов и коллективных хозяйств. В ЗК РСФСР содержались положения о сельскохозяйственных землях, землях городских, землях транспорта. Подробно говорилось о землеустройстве, рассмотрении земельных споров. ЗК РСФСР собрал воедино и кодифицировал все действовавшее и не противоречившее новым условиям и новой политике законодательство. При этом были отменены законодательные акты, либо вошедшие в Кодекс, либо устаревшие. Вскоре земельные кодексы были приняты (в основном на базе ЗК РСФСР) и в других союзных республиках созданного в 1922 году Союза ССР. ЗК РСФСР 1922 года допускал в виде исключения трудовую аренду и вспомогательный наемный труд. С образованием Союза ССР земельное законодательство стало совершенствоваться не только как республиканское, но и как общесоюзное.

Первая Конституция СССР 1924 года, закрепив право исключительной государственной собственности на землю, отнесла к ведению Союза ССР «установление общих начал землеустройства и землепользования по всей территории Союза Советских Социалистических Республик⁵». 13 декабря 1968 года в Союзе ССР было кодифицировано земельное законодательство - были приняты Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. Верховным Советом РСФСР 22 октября 1970 года в полном соответствии с Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик был принят новый ЭК РСФСР. Одновременно в 1970-1971 годах земельные кодексы были приняты во всех союзных республиках. Во всех кодексах были полностью воспроизведены Основы

⁵ Конституция СССР 1924 г. ст.1

законодательства. Вместе с тем них были отражены национальные, местные условия и особенности регулирования земельных отношений.

1.4. Земельная реформа в РФ и её правовое закрепление.

В 1990 году Российской Федерации началось осуществление земельной реформы. Следует различать два этапа:

1-й этап, когда она развивалась на основе ранее действовавшей Конституции РСФСР 1978 года;

2-й этап, когда была принята на референдуме 12 декабря 1993 года новая Конституция.

Реформа осуществляется, во-первых, на основе специальных земельно-правовых актов; во-вторых, на основе развития общего законодательства: о приватизации; о собственности; о предприятиях и предпринимательской деятельности; о банках; о налоговой системе; об акционерных обществах; об антимонопольной деятельности; о банкротстве; об инвестиционной деятельности; о залоге. В-третьих, поскольку земельная реформа неразрывно взаимосвязана с аграрной реформой, то земельно-правовые нормы находят свое место в аграрно-правовых актах. Цели и задачи земельной реформы были сформулированы в правовых ж актах о земельной реформе.

В соответствии с законодательством земельная реформа - это коренное изменение того земельного строя, который существовал до 1990 года в бывшем Союзе ССР и России.

Цель и суть земельной реформы заключались в следующих основных направлениях:

- переход от национализации земли к ее денационализации (разгосударствлению);
- приватизация земель;
- децентрализация права собственности на землю.

В результате возникла множественность форм права собственности на землю:

- частная (индивидуальная, общая долевая и общая совместная - физических и юридических лиц);
- государственная, которая подразделяется на федеральную собственности и собственность субъектов Федерации;
- муниципальная;
- иные формы права собственности.

В России закреплены частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности на землю⁶. Статья 36 Конституции РФ специально посвящена праву частной собственности на землю граждан: они вправе самостоятельно или вместе с другими владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им земельными участками по своему усмотрению, не причиняя при этом вреда другим лицам и соблюдать требования экологического законодательства. Право частной собственности устанавливается федеральным законом.

Верховный Совет СССР в апреле 1990 года принял Основы законодательства о земле. Хотя в те времена вопрос о том, нужно или не нужно вводить частную собственность на землю стоял очень остро.

Основы законодательства так и не ввели право частной собственности на землю, однако ввели пожизненное наследуемое владение землей. Это, безусловно, еще не являлось правом собственности на землю, но определяло правомочие как собственника: Основы закрепили передачу земельного участка по наследству. 22.11.1990 года был принят Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и 23.11.1990 года Закон «О земельной реформе».

В них впервые было закреплено право частной собственности на землю коллективно-совместной, коллективно-долевой и индивидуальной. У хозяйств изымалась часть земли для создания в каждом районе фонда земли для наделения фермерских хозяйств.

⁶ Конституция РФ, 1993г., ред. 30.12.08 г., N6-ФКЗ

25 апреля 1991 года был принят новый Земельный кодекс, который является основным земельным законодательным актом, в котором урегулированы все земельные общественные отношения нового земельного строя.

Но этот кодекс никак не мог выйти за рамки Конституции, в которой был установлен 10-ти летний мораторий* на продажу либо передачу земельных участков. Разрешалась лишь купля-продажа земли государством у граждан и наоборот, у государства гражданам.

Установление судебного разрешения земельных споров стало, скорее всего, ключевым звеном в Земельном кодексе РСФСР. Раньше судебные споры рассматривались исключительно в административном порядке.

Верховный совет Российской Федерации принимал законы, направленные на усовершенствование и расширение права частной собственности на землю. В Конституцию РФ (ст.12) были внесены коррективы и дополнения, которые позволяли реализовывать куплю-продажу земельных участков гражданам в таких случаях, как: ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства⁷.

Поскольку Конституция и Закон не позволяли регулировать земельные отношения с учетом требований земельной реформы, регулировать их в указанном порядке стал президент. Так, Указом Президента РФ от 27 октября 1993 года «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы» было установлено, что земля - это имущество, недвижимость; все сделки с землей должны регулироваться гражданским правом, нормами земельного и экологического законодательства. Земельное законодательство, в свою очередь должно соответствовать и переплетаться с гражданским Кодексом РФ.

24 декабря 1993 года Президент РФ принял Указ «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и

⁷ Конституция РФ, 1993г., ред. 30.12.08 г., N6-ФКЗ

муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года», в соответствии с которым продолжалась приватизация земель. Предусмотрены также важные меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное распоряжение ими. Предусмотрено право выкупа земельных долей местными органами власти у крестьян для перепродажи их другим лицам, которые желают вести сельскохозяйственное производство.

1.5 Право собственности на землю в современной России

(с 1993 г. по настоящее время)

12 декабря 1993 г. всенародным референдумом принимается основной закон страны. И конечно, конституция содержала в себе положения, прямо касающиеся земельного права. А именно: ст. 9 установила, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности; ст. 35 право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами; ст. 36 граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Принятие конституции потребовало приведения всего законодательства в соответствии с нею. И с этой целью был издан 24 декабря 1993 Указа президента № 2287 «О приведении законодательства Российской

Федерации в соответствии с Конституцией РФ» отменялись законы, противоречащие Конституции Р.Ф. так, например, отменялась часть ЗК РСФСР, ряд статей Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон об аграрной реформе. Таким образом, собственники земли, землевладельцы и арендаторы получали право самостоятельно хозяйствовать на земле, распоряжаться произведенной продукцией и доходами от ее реализации. Запрещалось любое вмешательство в хозяйственную деятельность со стороны государственных, хозяйственных и других органов и организаций. У хозяйств изымалась часть земли для создания в каждом районе фонда земли для наделения фермерских хозяйств. Был определен порядок выдела земельной доли и имущественного пая колхозников и работников совхозов. Закон определил крестьянское хозяйство, как самостоятельного хозяйствующего субъекта, с правами юридического лица, так же указывалось, что крестьянское хозяйство осуществляет свою деятельность на принципах экономической выгоды (а не общественной полезности, как говорилось ранее в отношении землепользователей⁸). Граждане имели право на получение в собственность или аренду земельных участков для: ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в городах; садоводства; иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Собственники земельных участков имели право: 1) самостоятельно хозяйствовать на земле; 2) использовать в установленном порядке для нужд хозяйства, имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые; 3) возводить строения и сооружения; 4) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений; 5) проводить оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы; 6) участвовать в решении вопросов мелиорации их земель; 7) на получение стоимости земельного участка в случае его выкупа при предоставлении для

⁸ Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник .-М.: Юридическая фирма Частное право, 2010. – с. 43.

государственных и общественных нужд; 8) отчуждать государству, передавать в аренду, а также дополнительно покупать у Советов народных депутатов земельные участки. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы обладали всеми правами собственников земельных участков, а также правом на компенсацию вложенных затрат на повышение плодородия почв при добровольном отказе от земельного участка и на возмещение убытков, включая упущенную выгоду. Сделки по купле-продаже, самовольному обмену земельных участков без участия Совета народных депутатов признавались недействительными.

Как мы видим, аграрная реформа шла медленно и противоречиво, но все же она шла. Была сформирована начальная нормативная база реформы и на этом нельзя было останавливаться. Постановление Правительства от 29 декабря 1991г. №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» устанавливало, что совхозы и колхозы были обязаны до 1 января 1993 г. провести свою реорганизацию, а Министерству сельского хозяйства РФ, Советам Министров республик РФ, администрациям краев, областей предписывалось сформировать до 1 февраля 1992 г. совместные комиссии по приватизации земель, находящихся в пользовании совхозов и колхозов, и реорганизации этих хозяйств. Районным и внутрихозяйственным комиссиям вменялось провести разграничение находящихся в пользовании колхозов и совхозов земель, выделив земли, остающиеся в государственной собственности и передаваемые гражданам в частную, индивидуальную и коллективно-долевою собственность. Колхозы и совхозы имели право продать или сдать в аренду жилой фонд и некоторые другие объекты социальной сферы (кроме объектов образования).

Все члены колхоза и работники совхоза, в том числе и ушедшие на пенсию, имели право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности. По решению коллектива хозяйства пай мог быть предоставлен работникам объектов социальной сферы .

К середине 1993 г. прошли перерегистрацию более 20 тыс. колхозов и совхозов, а 7 тыс. заявили о своем желании сохранить прежнюю форму хозяйствования.

Основополагающим документом, отразившим радикальный курс реформ в условиях законодательного вакуума, возникшего после октября 1993 г., стал Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» который утвердил, по существу, неограниченное право частной собственности на землю физических и юридических лиц. Впервые земля признана имуществом, недвижимостью. Законно право собственников земельных участков и долей свободно распоряжаться ими и совершать сделки: продавать, дарить, обменивать, передавать по наследству, сдавать в залог, вносить в качестве взносов в уставной капитал акционерных обществ, товариществ, производственных сельхозкооперативов и других организаций. Указом также прямо установлено, что сделки с землей регулируются гражданским законодательством с учетом земельного и экологического законодательства. Это принципиально важно, так как подчеркивается особенность земли как имущества, недвижимости, которые необходимо обязательно учитывать при регулировании.

Согласно официальной точке зрения, к весне 1994 г. первый этап земельной реформы в России уже был завершен. За короткий срок земля и другие средства производства перешли в собственность крестьян. Оказались реорганизованы почти все колхозы и совхозы с правом раздела земли и имущества на принципах общей совместной или общей долевой собственности. Почти все сельскохозяйственные угодья переданы в собственность граждан. Отсюда делался вывод о необходимости ускоренного принятия Земельного кодекса, который регулировал бы эти отношения на уровне основного федерального закона.

Новый Гражданский кодекс РФ, в соответствии с Конституцией РФ, законодательно закрепил указанные формы права собственности и других прав на землю, посвятив регулированию земельных отношений специальную главу 17, состоящую из 28 статей (ст.260 - 287).

В этот период времени сложилась парадоксальная ситуация с регулированием земельных отношений: указанная глава 17 ГК не была введена в действие и должна была вступить в силу после принятия нового ЗК. Но ЗК почти на две трети отменен Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. «О приведении земельного законодательства в соответствие с Конституцией Российской Федерации». В результате создан огромный правовой вакуум: страна более двух лет жила практически без Земельного кодекса. Указ не соответствует ст.90 Конституции РФ, в которой сказано, что указы Президента не должны противоречить закону. С 1994г. начинается активная работа по разработке Земельного кодекса и 30 мая 1994 г. правительством был принят проект Земельного кодекса Российской Федерации. Но это лишь проект, а сам кодекс будет принят лишь через 7 лет.

В соответствии с Указом Президента РФ №1535 «Об Основных Положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» начался новый этап приватизации земель. Характерно, что Госдума не утвердила Закон, и тогда Президент утвердил Основные Положения своим Указом. В основных положениях содержатся два раздела "4" и "410", специально посвященные приватизации этих земель, их купле-продаже при приватизации предприятий. В сферу сделок с землей включились органы Госкомимущества.

7 марта 1996 г принимается Указ Президента Российской Федерации №337 "О реализации конституционных прав граждан на землю". Он еще более расширяет земельную реформу. Указом предусмотрены важные меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное

распоряжение ими в самых различных формах для развития сельскохозяйственного производства.

29 января 1997г. принимается Лесной кодекс Российской Федерации, который устанавливал правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов. В ст. 12 запрещалась купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд. Древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством Российской Федерации.

2 января 2000 г. принимается Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре». Земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения: государственного и муниципального управления земельными ресурсами; государственного контроля за использованием и охраной земель и иной связанной с владением, пользованием, распоряжением земельными участками деятельности. Государственный земельный кадастр содержит сведения о: земельных участках; территориальных зонах; землях и границах территории, на которых осуществляется местное самоуправление; землях и границах субъектов РФ; землях и границах РФ. В Едином государственном реестре земель содержится сведения о существующих и прекративших существование земельных участках. Также в нем содержатся следующие сведения о земельных участках: кадастровые номера; местоположение; площадь; категория земель и разрешенное использование земельных участков; описание границ земельных участков, их отдельных частей; наличие объектов недвижимого имущества и другие сведения.

Постановлением Правительства от 26 июня 1999 г. № 694 была утверждена федеральная целевая программа «Развития земельной реформы в Российской

Федерации на 1999 – 2002 годы». Программа поставила перед собой следующие основные задачи: повышение эффективности использования земли, создание условий для увеличения социального, инвестиционного и производительного потенциала земли, вовлечение земельных участков в экономический оборот, повышение плодородия почв и охрана земель; приватизация гражданами и юридическими лицами земли в соответствии с законодательством, создание системы государственного земельного кадастра и государственной регистрации прав на земельные участки и другое недвижимое имущество и сделок с ними. В основном Программа была направлена на стабилизацию отношений собственности на землю, укрепление гарантий конституционных прав граждан на землю, развитие рынка земли и другой недвижимости, земельные преобразования в сельской местности⁹.

Восемь лет реализация земельных отношений происходила на основании указного права и норм, регулирующих земельные отношения, содержащиеся в различных законодательных актах: Гражданский кодекс; Градостроительный кодекс, федеральные законы - «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О садоводческих, огороднических дачных некоммерческих объединениях граждан», «О государственном Земельном кадастре», «О разграничении государственной собственности на землю», «О землеустройстве» и т.п.. Фактически, к моменту принятия Земельного кодекса Российской Федерации сформировалась довольно обширная нормативная база, регламентирующая земельные отношения в Российской Федерации. Земельный кодекс 2001 года представляет собой не кодифицированные абсолютные нормы, а выступает и качестве неких основ для дальнейшего развития и формирования земельного законодательства, является, политической кодификацией земельно-правовых норм. Из 103 статей земельного кодекса лишь четыре не содержат прямой

⁹ Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право. 2010. - С. 54.

отсылки на федеральный закон; федеральное законодательство; акты Президента и Правительства Российской Федерации, акты органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления. Тем не менее, принятие Земельного кодекса является важным шагом, позволяющим одни акты признать утратившими силу, другие - дополнить, третьи - привести в соответствие. Земельный кодекс 2001 года не содержит разделения на общую и особенную части, состоит из 18 глав и 103 статей. 13 первых глав и содержащиеся в них нормы раскрывают механизм правового регулирования земельных отношений, Последующие главы кодекса содержат положения об особенностях правового режима различных категорий земель. Земельным кодексом установлена система принципов земельного законодательства. Определена новая идеология отношения к недвижимости и к земельному участку, на котором расположена недвижимость. По ранее действовавшему общему правилу, вытекающему из главы 37 ранее действовавших норм Земельного кодекса 1991 года и ст.552 Гражданского кодекса судьба земельного участка определялась судьбой, расположенной на нем недвижимости. Сейчас это правило утрачивает свое значение. Во-первых, потому, что Земельный кодекс установил необходимость одновременного решения вопроса о судьбе недвижимости и судьбе земельного участка. Во-вторых, установлен запрет на продажу недвижимости без одновременной продажи земельного участка (ст. 35 ЗК РФ). Таким образом, недвижимость и земельный участок, на котором она расположена, в соответствии с Земельным кодексом признаются в качестве единого объекта. Аналогичная позиция была закреплена федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», не допускающим приватизацию государственного или муниципального имущества без одновременной приватизации земельных участков, на которых расположено это имущество, либо оформления прав на аренду земельного участка под приватизируемым имуществом. В статьях 15-24 Земельного кодекса определен исчерпывающий перечень титулов

землепользования: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования; право пожизненного наследуемого владения; аренда земельного участка; сервитут и срочное безвозмездное пользование земельным участком. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса» (ст.10) определил, что иные права землепользования признаются и защищаются, однако, подлежат переоформлению в соответствии с правилами, установленными кодексом. Формы собственности на земельные участки в соответствии с Конституцией РФ Земельным кодексом РФ, ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» - это: федеральная государственная собственность, государственная собственность субъектов федерации, муниципальная и частная.

Право частной собственности доступно не только российским гражданам и юридическим лицам, но и иностранным гражданам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам. Кодекс определяет исключения из этого общего правила, которых, по сути, всего два: первое - специальные случаи, установленные федеральным законом; и второе - случаи, когда речь идет о собственности на землю в пределах приграничных территорий. Перечень таких зон и территорий должен быть установлен Указом Президента Российской Федерации. Следует отметить значительное снижение сферы применения такого титула землепользования, как право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Обладателями этого титула в соответствии со статьей 20 Земельного кодекса могут быть только органы государственной или муниципальной власти; государственные или муниципальные учреждения либо федеральные казенные предприятия. Иным субъектам на этом право земельный участок не предоставляется. До 1 января 2004 года, обладатели титула постоянного (бессрочного) землепользования, кроме субъектов, указанных в ст.20 ЗК РФ, обязаны переоформить свое право землепользования на титул аренды, либо выкупить земельный участок и приобрести титул собственника. Право пожизненного (наследуемого)

владения земельным участком в соответствии с новым кодексом более не предоставляется. При этом владелец земельного участка имеет право, но не обязан, переоформить свое право на право собственности или аренды и каким - либо конкретным сроком реализация этого права кодексом не ограничивается. Землевладелец обладает и распорядительными полномочиями в отношении находящегося в его владении земельного участка, путем передачи его по наследству. Возможность сохранения права пожизненного наследуемого владения земельным участком за наследниками предусмотрена частью 3 Гражданского кодекса РФ. Следует отметить, что переоформление землепользования, находящегося в титуле постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, на право собственности закрепляется Земельным кодексом с учетом возможности таких действий однократно и бесплатно. Таким образом, кодекс признает право приватизации земельных участков гражданами однократно и бесплатно. Институт аренды земельных участков в новом Земельном кодексе претерпел значительные изменения, связанные, прежде всего, с расширением прав арендатора земельного участка. Кодекс устанавливает правило о том, что арендатор обладает правом передачи в субаренду земельного участка без согласия собственника, а только с его уведомлением, если иное не предусмотрено самим договором аренды. Данное обстоятельство несколько отличает институт аренды земельных участков от общих положений Гражданского кодекса РФ, предусматривающих обязательное согласие собственника. Своеобразие праву аренды придает и норма кодекса о том, что, если договор аренды является долгосрочным (свыше 5 лет), то в перечень его условий не могут быть включены требования о согласии собственника при передаче прав и обязанности от арендатора другому лицу, При передаче прав и обязанностей по долгосрочному договору аренды земельного участка другому лицу, ответственным за исполнение договора аренды, становится именно лицо, которому переданы права и обязанности. Обязанность уведомления арендатором арендодателя наличествует лишь при передаче

земельного участка в субаренду. Титул срочного безвозмездного пользования земельным участком по существу представляет собой некий симбиоз ранее существовавшего права временного землепользования и гражданско-правового договора ссуды.

Предусмотрены три формы срочного безвозмездного пользования земельным участком. Первая форма касается права пользования земельным участком на праве срочного безвозмездного пользования федеральным казенным предприятием, в случаях, необходимых для его нужд. Вторая форма срочного безвозмездного пользования земельным участком - это случаи, предусмотренные Гражданским кодексом, и, соответственно, к этой форме относятся правила договора ссуды. Третья форма - случаи срочного безвозмездного пользования земельным участком на условиях служебного земельного надела. Применительно ко всем трем формам титула срочного безвозмездного пользования земельным участком, признаваемым Земельным кодексом, следует воспринимать нормы Гражданского кодекса, устанавливающие основные правила договора о срочном безвозмездном пользовании. Земельный кодекс устанавливает нормы, регулирующие сервитутное право. Сервитуты подразделяются на два вида: частные и публичные. Правовой институт частных сервитутов относится, в основном, к предмету регулирования отношений в соответствии с нормами главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации, на эти нормы Земельный кодекс содержит прямую ссылку, Положения о публичных сервитутах, содержащиеся в нормах Земельного кодекса, предполагают их установление правовыми актами органов государственной власти или правовыми актами местного самоуправления.

Особый интерес в Земельном кодексе вызывают нормы, регулирующие земельные отношения собственников объектов недвижимости. Не анализируя все сложные вопросы, возникающие в области регулирования отношений землепользования, в этом случае, следует обратить внимание на

появление в кодексе определенной новеллы. Статьей 36 Земельного кодекса предусматриваются случаи, связанные с землепользованием на титуле аренды множественными арендаторами. Если объект недвижимости принадлежит на праве собственности нескольким собственникам и расположен на неделимом земельном участке, а этот участок находится в государственной или муниципальной собственности, то все собственники недвижимости обладают правом на заключение договора аренды. Следует обратить внимание, что данный договор не может быть договором аренды земельной доли, поскольку участок неделимый. Статья 36 Земельного кодекса предполагает, что любой собственник недвижимого имущества вправе обратиться с соответствующим ходатайством к собственнику земли о заключении договора аренды. Договор аренды земли должен заключаться в соответствии с той идеальной долей, которая соответствует доле в праве на недвижимое имущество. Подобный договор, заключенный одним из множественных собственников, должен содержать условие его открытости, то есть согласие арендатора о вступлении в договор иных собственников недвижимости.

Земельный кодекс Российской Федерации впервые за всю историю развития земельных отношений закрепил значимость, важность и абсолютный характер земельных отношений, обладающих экологической сущностью, не исключающих эффективное и прибыльное использование земель в Российской Федерации.

ГЛАВА 2. ПРАВО НА ЗЕМЛЮ – КАК ИНСТИТУТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.

2.1 Правомочия собственника

Правомочие владения

Законное обладание землей представляет собой правомочие владения. Благодаря ему собственник вправе являться владельцем участка, а также продать, подарить или завещать свое имущество другому лицу.

На основании права владения гражданин имеет возможность защищать свои интересы в судебном и административном порядке, требовать возврата незаконно отнятой у него земли.

Прежде всего, правомочие владения возникает в связи с выделением гражданину земельного участка в натуре (на местности), в соответствии с действующим земельным законодательством.

Одной из особенностей процедуры вступления во владение землей является то, что для этого собственнику не обязательно появляться на выделенном ему участке. Достаточно получить на руки правоустанавливающие документы: передаточный акт по договору купли-продажи участка и свидетельство о праве собственности на землю.

Правомочие пользования

Возможность извлекать из земли ее полезные свойства дает собственнику правомочие пользования.

Хозяин участка может использовать по собственному усмотрению все, что находится над и под поверхностью, принадлежащей ему земли, если это не противоречит интересам других лиц¹⁰. Существуют и дополнительные ограничения, которые введены законодательством о недрах и об

¹⁰ Гражданский кодекс РФ ч.1, ст. 260, п.3 от 30.11.1994г N51-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.)

использовании воздушного пространства, а также иными нормативными актами.

Собственник земельного участка имеет право возводить на нем различные здания и сооружения, ремонтировать их или сносить, разрешать другим лицам осуществлять строительные работы. Данные полномочия реализуются при соблюдении установленных строительных норм и правил, а также в соответствии с назначением земли.

Использование собственником принадлежащего ему участка связано с тем, к какой категории земель он относится. Классификацию, основанную на целевом предназначении участков¹¹:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений (городов, поселков и сел);
3. земли специального назначения, в том числе занятые объектами промышленности, транспорта и связи;
4. земли историко-культурного назначения;
5. земли рекреационного назначения;
6. земли особо охраняемых природных территорий;
7. земли водного фонда;
8. земли лесного фонда;
9. земли запаса.

От категории земель зависит и порядок их использования собственниками. Так, например, сельскохозяйственные угодья предназначены исключительно для агротехнического производства, возводить на них жилые строения или устраивать лесопосадки законом запрещено¹².

Изменить категорию, к которой относится тот или иной участок можно, порядок и условия такого перевода содержатся в статье 8 Земельного кодекса РФ.

¹¹ Земельный кодекс Российской Федерации. – Е: Изд – во «АЖУР», 2016. ст.77

¹² Земельный кодекс Российской Федерации. – Е: Изд – во «АЖУР», 2016. ст.44 п.4

Правомочие распоряжения

Собственники земельных участков вправе продавать их, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду, а также распоряжаться ими любым законным способом. Правовой режим объектов недвижимого имущества распространяется как на сами участки, так и на здания и сооружения, расположенные на них.

Отсутствие ограждения земли или установленных знаков, запрещающих проход или проезд по территории частной собственности, свидетельствует, что владелец разрешает другим лицам свободно передвигаться через принадлежащий ему участок¹³.

Граждане, пользующиеся правом прохода по частной территории, согласно закону, не должны беспокоить или причинять какой-либо ущерб собственнику земли.

2.2. Формы собственности на землю

Конституции России устанавливает, что по форме собственности земля подразделяется на следующие виды¹⁴:

1. государственная;
2. муниципальная;
3. частная.

Рассмотрим каждую из вышеперечисленных форм собственности на землю более подробно.

Государственная собственность на землю принадлежит Российской Федерации и ее субъектам. В ведении центральных или региональных органов власти находится большая часть территории нашей страны. Это земли водного и лесного фондов, историко-культурного и рекреационного назначения, особо охраняемые природные территории, а также участки,

¹³ Гражданский кодекс РФ ч.1, ст.262, п.2, 1994 г., N51-ФЗ (под ред. 03.07.2016 г.)

¹⁴ Конституция РФ, 1993г., N6-ФКЗ (под ред. 30.12.08 г.)

занятые предприятиями промышленности, транспорта, связи, объектами специального назначения (обороны, безопасности и т.д.)

Согласно пункту 1 статьи 17 Земельного кодекса РФ, в федеральной собственности находятся земельные участки, которые по закону признаны таковыми. Субъекты Федерации вправе владеть, использовать и распоряжаться участками, выделенными им при разграничении государственной собственности на землю.

Разграничение государственной собственности на собственность федеральную и собственность субъектов РФ осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2001 года «О разграничении государственной собственности на землю». Этим законом устанавливается основания внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности (федеральная собственность):

- земель лесного фонда;
- земель особо охраняемых природных территорий федерального значения;
- земель водного фонда, занятых водными объектами, находящихся в федеральной собственности;
- земли обороны и безопасности;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земель населенных пунктов;
- земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения;
- земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- земель водного фонда, если на этих участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности;

- земли, предоставленные органу государственной власти РФ, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти РФ;
- земли, под поверхностью которых находятся участки недр федерального значения;
- земли запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности.

Вышеуказанным законом «О разграничении государственной собственности на землю» также устанавливаются основания внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов Российской Федерации возникает право собственности (собственность субъектов РФ).

А именно - включение этих земель в состав:

- земель особо охраняемых природных территорий регионального значения;
- земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ;
- земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов;
- земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики и иного назначения;
- земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- земель водного фонда, если на этих участках располагается недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ;
- земли, предоставленные органу государственной власти субъектов РФ, а также государственному унитарному предприятию, государственному

учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

Земли, находящиеся в государственной собственности, могут передаваться гражданам и юридическим лицам для застройки, сельскохозяйственного производства и иных целей.

В государственную собственность могут приобретаться земельные участки путем выкупа у частных лиц, на основании дарения и в результате прекращения права муниципальной или частной собственности.

Право государственной собственности имеет свою специфику, которая заключается, прежде всего, в том, что данный вид права собственности характерен высоким уровнем своим субъектов. Так как в соответствии с Конституцией РФ «носителем суверенитета и единственным источником власти в Российской Федерации является ее многонациональный народ», то государство в правоотношениях собственности, при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения землей, является представителем народа. Оно обязано осуществлять свои полномочия собственника не в интересах одного гражданина или отдельной группы лиц, а в совокупном интересе всех проживающих на территории государства народов. Второй элемент специфичности государственной собственности на землю заключается в том, что государственные земли используются только в соответствии со своим целевым назначением¹⁵.

Земли, находящиеся в государственной собственности, могут использоваться в таких целях, какие недопустимы для иных, негосударственных организаций и граждан, то есть цели использования угодий, находящихся в государственной собственности, являются универсальными, продиктованными интересами функционирования государства. Правомочия собственности на землю также совпадают у государства с правомочиями регулирования землепользования всего земельного фонда, а также осуществлением контрольных функций за

¹⁵ Дамдын О. С. Земельное право. 2014. № 1. С. 247

использованием земель иными собственниками. Для чего предусмотрен механизм пресечения управленческих решений, нарушающих права других собственников. Особенности обладает также и основания возникновения государственной собственности на землю¹⁶.

Муниципальная собственность на землю принадлежит администрациям городов, районов, сельских поселений и других территориальных образований. Права собственников в отношении этих земель осуществляют органы местного самоуправления.

В их ведении находятся территории поселений, участки, занятые муниципальными предприятиями и учреждениями, природные и историко-культурные объекты местного значения.

Администрации городов, районов и других образований вправе устанавливать порядок использования муниципальных земель, руководствуясь при этом интересами населения.

Исходя из понятий собственности, закрепленными в ЗК РФ, можно вывести понятие муниципальной собственности, а именно - муниципальной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или государства. В соответствии с Федеральным Законом от 17 июля 2001 года «О разграничении государственной собственности на землю» муниципальная собственность отграничивается от государственной. Этим законом устанавливается основания внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у муниципальных образований возникает право собственности (муниципальная собственность).

А именно - включение этих земель в состав:

- земель, особо охраняемых природных территорий местного значения;
- земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;
- земель сельскохозяйственного назначения;
- земель населенных пунктов;

¹⁶ Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 198

- земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и иного назначения;
- земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- земель водного фонда, если на этих, находящихся в государственной собственности земельных участках, располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности, за исключением недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности или собственности субъектов РФ;
- земли, находящиеся в государственной собственности, предоставленные гражданину, коммерческой организации, органу местного самоуправления, а также муниципальному унитарному предприятию, муниципальному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами местного самоуправления, за исключением земельных участков, находящихся в федеральной собственности или собственности субъектов РФ;
- земли, под поверхностью которых находятся участки недр местного значения;
- земли запаса в границах муниципальных образований, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности. В муниципальную собственность городов и других поселений для обеспечения их развития могут дополнительно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. В муниципальную собственность могут приобретаться земли органами местного самоуправления у собственников земельных участков путем их выкупа либо на основании дарения, отказов от земельных участков и на иных законных основаниях. Основное целевое назначение земель, находящихся в муниципальной собственности - служить удовлетворению коммунальных потребностей населения (обслуживание нужд жилищного фонда и коммунального хозяйства, объектов инженерной инфраструктуры, внешнего

благоустройства и т.д.), в силу чего муниципальная земельная собственность имеет более узкое назначение по сравнению с государственной собственностью¹⁷.

Частная собственность на землю принадлежит гражданам России и юридическим лицам. Они вправе владеть, использовать и распоряжаться участками, относящимися к категории сельхозугодий и территориям поселений.

Основной целью собственников земли, находящейся в частных руках, является агротехническая деятельность или индивидуальное жилищное строительство. Все граждане и юридические лица в нашей стране имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Введение института частной собственности послужит механизмом постоянного экономического, а не административного перераспределения земли на территории населенных пунктов. В результате те граждане, которые хотят расширить производство, смогут приобрести дополнительные земельные участки посредством аренды, наследования. Собственник земли приобретет полную свободу рационально использовать земельный участок по своему усмотрению для благополучия своей семьи.

Собственность на землю исключительно важна как нравственная категория, как гарант социальной самозащиты гражданина. Бывает, человек куда-то уезжает или по состоянию здоровья не может работать на принадлежащей ему земле. В таком случае он как подлинный хозяин может продать, сдать в аренду, обменять свой земельный участок, завещать его в наследство. Частная собственность на землю развязывает личную инициативу, формирует у людей любовь к труду, к родной земле¹⁸.

Частная собственность на землю меняет менталитет человека, приспособляя его к рыночным отношениям.

¹⁷ Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 201

¹⁸ Дамдын О. С. Земельное право. 2014. — №1. — с.225

Исходным моментом земельной реформы в России является преобразование отношений земельной собственности. Центральное место в этом преобразовании занимает допущение частной собственности, закрепление в законодательстве права частной собственности на землю, собственности на землю граждан и юридических лиц. Конституция Российской Федерации относит это право к числу «основных прав человека», «неотчуждаемых и принадлежащих каждому от рождения».

«Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Устанавливая данное положение, ст. 36 Конституции РФ одновременно вводится два ограничения осуществления собственником своих прав - не нанесение ущерба окружающей природной среде и защита охраняемых законом интересов других лиц. Данное положение также нашло отражение и в ГК РФ «владение, пользование и распоряжение землей ... в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

Земля является особым объектом гражданского оборота. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации граждане вправе иметь земельные участки в частной собственности. Однако использование этих участков ограничено целевым назначением, ст. 260 ГК РФ вводит установление целевого назначения для сельскохозяйственных земель и земель особо охраняемых территорий.

Конституция Российской Федерации, принятая 12 декабря 1993 года, закрепила право частной собственности на землю, отменила все имеющиеся в прежней Конституции ограничения по распоряжению находящимися в собственности земельными участками. Ныне действующий ЗК РФ, введенный в действие Федеральным законом от 25 октября 2001 года «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации»

устанавливает право граждан и юридических лиц на равный доступ к приобретению в собственность любых земельных участков.

Субъектами права частной собственности на землю являются граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица Российской Федерации и иностранные юридические лица. ГК РФ приводит широкий перечень юридических лиц, но, однако не все из них могут являться собственниками земли

Граждане и юридические лица могут обладать правом на землю индивидуально и совместно. В последнем случае возникает право общей собственности на землю. Правом общей собственности на земельный участок наделены члены крестьянских (фермерских) хозяйств, супруги, если они приобрели этот участок во время брака. Это право может возникнуть и в других случаях, предусмотренных законодательством.

2.3. Возникновение права собственности на землю.

Современное российское законодательство определяет землю и как важнейший природный ресурс нашей страны, который представляет собой основу жизни и деятельности человека, и как объект недвижимого имущества.

Двойное толкование данного понятия определяет специфику права собственности на землю, которое может возникнуть по следующим основаниям:

1. нормативные акты органов государственной или муниципальной власти;
2. договоры и другие сделки с участками;
3. судебные решения;
4. передача земельного участка в уставной капитал хозяйствующего субъекта;
5. приобретательская давность;
6. договоры ренты или содержания с пожизненным иждивением.

Акты органов государственной или муниципальной власти

Одним из самых распространенных оснований возникновения права собственности на землю являются акты органов государственной власти и местного самоуправления¹⁹.

Как правило, участки предоставляются в собственность граждан и юридических лиц в результате конкурсов или аукционов, организованных различными административными структурами. Решение о выставлении конкретного участка на торги является публичной офертой, так как оно адресовано всем желающим приобрести данный объект недвижимости.

Действующее законодательство допускает возможность бесплатного предоставления участков в отдельных случаях. Например, граждане России, проходящие военную службу по контракту, могут безвозмездно получить землю, предназначенную для индивидуального жилищного строительства.

Проведение государственного кадастрового учета – обязательная стадия предоставления участков гражданам и юридическим лицам органами государственной или муниципальной власти. Внесение объектов недвижимого имущества в Единый государственный реестр земель, описание и оценка каждого участка осуществляются кадастровыми палатами, созданными во всех субъектах Российской Федерации, за счет собственников.

Процедура государственного учета включает в себя предоставление информации о земельном участке, проверку ее достоверности, присвоение индивидуального кадастрового номера объекту недвижимости, а также составление его подробного плана (карты).

Сельскохозяйственные угодья выделяются гражданам и юридическим лицам на основании заявлений, подаваемых в органы государственной или муниципальной власти, которые принимают соответствующие решения²⁰.

¹⁹ Гражданский кодекс РФ ч.1, ст. 218, 30.11.1994 №51-ФЗ, ред. от 03.07.2016г.

²⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №44. Ст.77

Россияне, получившие землю в наследство, а также обладающие правом постоянного (бессрочного) пользования участками могут бесплатно переоформить их в собственность в упрощенном порядке. В таком случае от граждан требуется лишь подать заявление в администрацию муниципалитета, решение о предоставлении земли должно быть принято в двухнедельный срок.

Договоры и другие сделки с землей

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса РФ, сделки являются одним из главных оснований возникновения разнообразных прав и обязанностей, в том числе и имущественных.

Как объекты недвижимости, участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается действующим законодательством о земле и природных ресурсах.

Наряду с предоставлением участков органами государственной или муниципальной власти в настоящее время все чаще основаниями возникновения прав на землю становятся сделки. Это обусловлено тем, что многие граждане и юридические лица уже получили участки на праве собственности и начали распоряжаться ими по собственному усмотрению, в том числе и продавать.

Статья 153 Гражданского кодекса РФ признает сделками действия граждан и юридических лиц, направленные на возникновение, изменение или прекращение имущественных прав и обязанностей. Заключение договоров является наиболее распространенной формой подобных сделок.

К ним предъявляются следующие общие требования:

1. содержание не противоречит закону;
2. обе стороны обладают гражданской дееспособностью;
3. волеизъявление сторон сделки совпадают;
4. форма заключенного договора соответствует установленным нормам.

При распоряжении земельными участками как объектами недвижимого имущества действуют положения гражданского права. Юридическим последствием таких сделок является необходимость государственной регистрации возникновения или прекращения права собственности на участок.

Самым распространенным договором, связанным с гражданским оборотом земли, является купля-продажа. Причем, предметом данной сделки может быть только объект недвижимости, прошедший государственный кадастровый учет.

Иные основания возникновения права собственности на землю

Рассмотрим еще четыре возможных основания возникновения права собственности на землю.

1. Судебное решение выносится в случае признания за конкретным гражданином или юридическим лицом имущественных прав и обязанностей в отношении участка. Кроме того, стороны, оспаривающие принадлежность земли, вправе заключить между собой мировое соглашение, которое может быть утверждено определением суда. Органы государственной и муниципальной власти обязаны предоставить земельный участок гражданину, если суд признал неправомерным отказ в этом, полученный заявителем ранее²¹.

2. Приобретательская давность – это возврат имущества, утратившего хозяина, в гражданский оборот. Для возникновения права собственности на этом основании нужно, чтобы гражданин или юридическое лицо добросовестно, открыто и непрерывно владело данным недвижимым имуществом в течение 15 лет. Право собственности на земельный участок должно быть подтверждено в судебном порядке и официально зарегистрировано.

²¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №44. Ст.30,п.10.

3. Заключение договора ренты или содержания с пожизненным иждивением ограничивает собственника земельного участка в возможности распоряжаться объектом недвижимости по собственному усмотрению: обязательным условием является согласие получателя ренты. В случае приобретения в собственность земельного участка, обремененного рентой, его владелец должен регулярно осуществлять соответствующие платежи.

Согласно статье 584 Гражданского кодекса РФ, в отличие от других сделок по отчуждению земельных участков договор ренты и пожизненного содержания нуждается в нотариальном удостоверении.

4. Передача земельного участка в уставной капитал или паевой фонд хозяйствующего субъекта предусматривается учредительными документами конкретного сельхозкооператива или товарищества. К тому же, между собственником земли и организацией заключается договор, который отражает порядок, условия внесения земельного пая в уставной капитал, а также стоимость участка.

При выходе из состава учредителей коммерческой организации гражданин может получить землю в качестве компенсации. Это также способ приобретения права собственности на участок.

2.4. Права и обязанности собственника земли.

В современной России частная собственность на землю является неотъемлемым правом граждан и юридических лиц.

Действующее законодательство предоставляет широкий круг полномочий собственникам, землепользователям и арендаторам, а также четко регулирует их взаимоотношения с органами государственной и муниципальной власти. Вместе с тем, на владельцев участков ложится немало обязанностей, поскольку земля представляет собой не только объект недвижимого имущества, но и важнейший природный ресурс.

Регулирование прав на землю

Права собственника свободно владеть, использовать и распоряжаться земельным участком гарантированы Конституцией РФ. Например, часть 2 статьи 8 основного закона гласит, что частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности равным образом признаются и защищаются в Российской Федерации.

Основополагающее значение при регулировании земельных отношений имеют следующие положения Конституции РФ:

1. каждый вправе обладать имуществом, распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими людьми;
2. земля может находиться в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности;
3. право частной собственности охраняется законом;
4. граждане и их объединения вправе владеть землей;
5. собственники могут свободно использовать и распоряжаться своими участками, если это не нарушает законных интересов других лиц и не наносит экологического ущерба.

Конституционные положения конкретизируются гражданским, земельным, лесным, водным, экологическим и другими отраслями российского законодательства. Главными источниками, регулирующими полномочия и обязанности собственников, землевладельцев и арендаторов, являются Гражданский и Земельный кодексы РФ.

Указы Президента и постановления Правительства России также играют существенную роль в правовом регулировании земельных отношений.

Права собственников земельных участков

В соответствии со статьей 40 Земельного кодекса РФ, собственник участка располагает следующими правами:

1. использовать полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды и обводненные карьеры, имеющиеся на земле, в соответствии с действующим законодательством;

2. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением участка при условии соблюдения строительных, противопожарных, экологических, санитарно-гигиенических правил и нормативов;

3. проводить оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными требованиями;

4. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

Помимо Земельного кодекса РФ права собственников земельных участков устанавливают и другие нормативные акты. Так, статья 7 федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16 июля 1998 года наделяет землевладельцев правом на получение информации о состоянии почвы на их земельных участках и об изменении плодородных качеств сельскохозяйственных угодий.

Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» также предоставляет собственникам земли дополнительные права. Кроме вышеперечисленных полномочий фермеры могут:

1. самостоятельно хозяйствовать на земле;
2. обменивать земельные участки;
3. сдавать объекты недвижимости в аренду;
4. передавать землю по наследству;
5. получить компенсацию, включая упущенную выгоду, в случае принудительного изъятия участка для нужд государства.

Федеральный закон «О племенном животноводстве» от 3 августа 1995 года причисляет участки, предоставленные гражданам, крестьянско-фермерским хозяйствам и юридическим лицам для разведения племенных

животных, к землям сельскохозяйственного назначения. Владельцы таких участков вправе:

1. прогонять скот, проводить и отводить воду через земли, принадлежащие другим лицам;
2. забирать воду и поить животных из прудов и других водных объектов, находящихся в собственности иных физических или юридических лиц.

Обязанности собственников земельных участков

Собственники участков, в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса РФ, должны использовать предоставленные им земли по целевому назначению. Обязанности владельцев варьируются в зависимости от категории участка²².

Например, согласно федеральному закону «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» собственники и арендаторы участков должны:

1. обеспечивать воспроизводство сельскохозяйственных угодий, заботиться о плодородии почвы;
2. исключать или ограничивать неблагоприятное воздействие агротехнической деятельности на окружающую среду;
3. соблюдать стандарты, нормативы и правила проведения агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;
4. представлять в уполномоченные органы власти достоверные сведения об использовании удобрений и пестицидов;
5. содействовать проведению почвенного, фитосанитарного, агрохимического и эколого-токсикологического обследования земель.

²² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №44. Ст.42

Статья 11 закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» устанавливает обязанности фермеров. Помимо перечисленных выше требований они должны:

1. эффективно использовать предоставленные участки в соответствии с их целевым назначением;
2. своевременно вносить земельный налог и осуществлять иные установленные платежи;
3. не нарушать права других собственников, землевладельцев и арендаторов;
4. представлять в органы местного самоуправления подробные сведения о состоянии и использовании земель.

Кроме того, признание участков недвижимым имуществом обязывает их собственников пройти процедуру государственной регистрации прав на землю.

В соответствии со статьей 16 Градостроительного кодекса РФ, владельцы участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство, должны соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, противопожарных, экологических и иных правил и нормативов.

В процессе возведения жилых объектов или иных сооружений собственники земли обязаны:

1. не причинять вреда окружающей среде, памятникам истории и культуры, объектам инженерной и транспортной инфраструктуры;
2. исполнять предписания государственных органов, контролирующих сферу градостроительной деятельности;
3. предоставлять организациям, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости и ведение государственного кадастра достоверные сведения об изменении объектов недвижимости.

Таким образом, обязанности собственника земли напрямую зависят от категории, к которой относится его участок по целевому назначению.

2.5. Защита права собственности на землю.

Конституция России утверждает частную собственность на землю как юридическую основу социально-экономического развития нашей страны. Имущественные права граждан и юридических лиц охраняются законом, что является одним из важнейших условий дальнейшего совершенствования рыночных отношений.

Земля – это не только природный ресурс и элемент окружающей среды, но и один из видов недвижимого имущества. С развитием гражданского оборота участков требуется все более тщательная регламентация данных отношений. И защита права собственности на землю приобретает особое значение.

Право собственности на землю как объект защиты

Собственность на землю на протяжении всей истории России являлась не правовым, а политическим инструментом. Предоставление обширных сельскохозяйственных угодий и других участков различным социальным группам и категориям населения всегда влекло за собой значительные социальные, экономические и юридические последствия.

Специфика защиты права собственности на землю заключается еще и в том, что в течение длительного периода истории России при использовании участков общественные и государственные интересы имели приоритет над частными.

Как известно, статья 8 Конституции РФ гарантирует равенство всех форм собственности. В то же время, действующее законодательство содержит презумпцию государственной собственности на землю, если

отсутствуют любые доказательства принадлежности участков гражданам, юридическим лицам или органам местного самоуправления²³.

Вместе с тем, механизм реализации и защиты имущественных прав, предусмотренный Гражданским кодексом РФ, одинаков для всех субъектов земельных отношений. А порядок приобретения бесхозяйных объектов недвижимости в собственность не зависит от того, кто при этом выступает как заинтересованное лицо: орган государственной власти, муниципалитет или гражданин.

Таким образом, конституционный принцип равенства и многообразия форм собственности нуждается в дальнейшем развитии и конкретизации. Без разработки и принятия соответствующих федеральных законов и других нормативных актов многие положения Конституции России остаются, по сути, декларативными. Поэтому вопросы, связанные с защитой права собственности на землю, имеют особую актуальность.

Обязательным условием при изъятии участков у их владельцев для государственных или муниципальных нужд действующее законодательство называет выплату соответствующей компенсации. Но все еще не определен правовой механизм изъятия земли у собственников, а также порядок получения компенсационных выплат.

Способы защиты права собственности на землю

В соответствии со статьей 60 Земельного кодекса РФ, право собственности на земельный участок подлежит восстановлению в следующих случаях:

1. суд признал недействительным акт органа государственной или муниципальной власти, нарушивший законные интересы владельца;

²³ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

2. произошло самовольное занятие, захват объекта недвижимости лицом, не имеющим никаких имущественных прав на участок;

3. иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством.

Гражданский и Земельный кодексы РФ предусматривает следующие способы защиты права собственности на землю:

1. признание в суде недействительным акта органа государственной или муниципальной власти, не соответствующего федеральным законам;

2. приостановка исполнения акта, признанного недействительным;

3. прекращение любых промышленных, строительных, геологоразведочных, агрохимических, мелиоративных и геодезических работ на участке, самовольно захваченном правонарушителями;

4. восстановление положения, существовавшего до ущемления права собственности на землю, и пресечение действий, создающих дальнейшую угрозу.

Акт органа государственной или муниципальной власти, не соответствующий действующему законодательству и нарушающий земельные права граждан, может быть признан недействительным в судебном порядке. При этом убытки, нанесенные владельцу участка в результате принятия такого акта, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе и с учетом упущенной выгоды.

Решением суда лицо, признанное виновным в нарушении прав собственника земли, может быть обязано исправить причиненный вред, осуществив следующие работы:

1. восстановление прежних границ участков;

2. возведение снесенных зданий и сооружений или разрушение незаконных построек;

3. установка межевых и информационных знаков;
4. восстановление плодородия почвы;
5. устранение последствий других земельных правонарушений.

Защита субъективного права собственности на землю

В случае самовольного захвата участка нарушителем земельного законодательства восстановление нарушенного права собственности обеспечивается виндикационным или негаторным иском.

Причем, виндикационным называется иск, который защищает правомочие владения. А негаторный иск связан с полномочиями по использованию и распоряжению объектом недвижимости, такой иск необходим, если собственнику участка или арендатору некое лицо чинит препятствия, не связанные с лишением права на владение землей.

Признание актов органов государственной власти или местного самоуправления недействительными является одной из форм судебного контроля над соблюдением в России земельного законодательства. Тем более что Конституция РФ и Гражданский кодекс предоставляют россиянам и юридическим лицам возможность обжаловать в суде любые решения административных структур.

В настоящее время собственникам участков сложно получить компенсацию причиненного ущерба с тех или иных органов власти, поскольку отсутствует четкая правовая регламентация ответственности должностных лиц за неправомерные действия в сфере землепользования²⁴.

Механизм изъятия земли у владельца административными структурами и процесс выплаты компенсации за участок тоже не имеют ясного определения в действующем законодательстве.

Иск о признании права собственности на землю рассматривается судами как внедоговорное требование о констатации перед третьими лицами

²⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №44.

факта принадлежности истцу спорного имущества. При этом возникают сложности при применении такого основания на признание права собственности как приобретательская давность.

Гражданский кодекс РФ не содержит четкого разъяснения понятия «добросовестность землепользователя». Противоречивость действующего законодательства заключается и в том, что допускается возможность признания права собственности на участок по приобретательской давности, но при этом не исключается возможность привлечения пользователя к административной ответственности за самовольный захват земли.

Таким образом, можно сделать вывод, что в современной России собственник земли не имеет достаточных гарантий защиты своих прав, а порядок их реализации четко не проработан. Это неизбежно влечет за собой различные злоупотребления как со стороны органов государственной власти и местного самоуправления, так и со стороны недобросовестных граждан.

ГЛАВА 3. МЕТОДИКА ПРЕПОДАВАНИЯ И ИЗУЧЕНИЯ ИНСТИТУТА ПРАВА НА ЗЕМЛЮ.

3.1 Введение в курс «Земельное право».

Прежде чем мы углубимся в детальное изучение института права собственности на землю, необходимо остановиться на самой отрасли земельного права. Рассмотрим, что же представляет собой эта учебная дисциплина, как она формировалась по истечению времени, какое место занимает в системе права.

Земельное право — отрасль права, регулирующая общественные отношения в области реализации права собственности и иных вещных прав на землю, а также её межевания, особенностей гражданского оборота земли, ограничения по пользованию землей как уникальным природным объектом, а также деятельность государственных органов по обеспечению рационального использования земли и ее охраны.

Как отрасль науки земельное право изучает общественные процессы и проблемы, возникающие в связи с регулированием земельных отношений.

Земельное право призвано обеспечить повышение эффективности земельно-правовых норм, способствовать совершенствованию земельного законодательства в целях организации более рационального использования и охраны земель, выявляет проблемы и тенденции в регулировании земельных отношений правовыми нормами, предлагает меры по совершенствованию действующего законодательства, разрабатывает научные основы его классификации и систематизации.

Анализ истории формирования указанного учебного курса позволяет выделить следующие этапы. Первый этап — период до 1938 г., когда дисциплина «Земельное право» не имела самостоятельного статуса, а преподавалась в качестве земельно-колхозного права. Структура учебников

этого периода была различной, однако во всех давалось понятие земельного права и особое внимание уделялось раскрытию понятия трудового землепользования, являвшегося центральным институтом не вполне сформировавшейся еще отрасли земельного права.

Вместе с тем в учебниках начинает появляться исследование правового режима природных объектов, связанных с землей, режима государственных земельных имуществ. Второй этап — период после 1938 г. до середины 1980-х гг., когда в вузах страны преподавалась дисциплина «Земельное право» в широком смысле, поскольку: а) земельное право официально отошло в самостоятельную учебную дисциплину и изучается отдельно; б) внутри дисциплины все глубже раскрываются ее институты, касающиеся природных объектов, находящихся в неразрывной связи с землей, — недра, воды, леса, поскольку раскрытие правового режима земель, занимаемых этими объектами, не может быть полным без раскрытия правового режима самих объектов²⁵. За этот период преподавание обогатилось целым рядом учебников по земельному праву, написанных в разные годы и разными авторами. Если первый этап характеризовался обретением дисциплиной «Земельное право» своей самостоятельности, то второй этап характеризует процесс внутреннего совершенствования этой дисциплины.

В результате относительно стройной системой законодательства было охвачено правовое регулирование практически всей окружающей природной среды. Эта целостность правового регулирования повлекла за собой и изменения во взгляде на земельное право, как учебную дисциплину. Однако вскоре выяснилось: оказывается, сложно вести преподавание правового регулирования земли как экономического ресурса и как экологического объекта в одном и том же курсе. Вначале необходимо изучить курс «Земельное право», т.е. регулирование экономических земельных отношений. Данное обстоятельство вынудило вернуться к дисциплине

²⁵ Павлов А.П. Конспект курса земельно-колхозного права. М. 1938.

земельного права, однако пользоваться старыми учебниками уже нельзя: перестройка в законодательстве допустила в сферу земельных отношений рыночную специфику, российское законодательство меняется, а союзное устраняется. В соответствии с этим изменяются и прежние институты, да и структура земельного права в целом.

Так, государственное управление землепользованием меняется на государственное регулирование, а это — качественно иная форма правового воздействия; на смену институту права исключительной государственной собственности на землю пришел новый институт — право частной и коллективной собственности на этот объект; в связи с правом свободного хозяйствования на земле, провозглашенным новым законодательством, появились новые правовые институты, а значит, и новые институты в Особенной части курса «Земельное право»²⁶.

Возрождение курса «Земельное право» способствует и возрождению науки «Земельное право», а последняя совершенствует курс, наполняя его результатами исследований²⁷.

Совершенствование и развитие курса «Земельное право» осуществляется по двум противоположным направлениям одновременно: совершенствуется и углубляется специфика земельно-правового регулирования отношений, отделяясь от смежных правовых форм. Так, со временем в налогово-правовом механизме появятся специфические положения, учитывающие особенность земли как объекта налогообложения, специфические правила и др.; происходит процесс интеграции, взаимодействия и взаимопроникновения норм права разных отраслей.

Например, в сферу земельного права вторгаются нормы трудового права, регулирующие процедуру исполнения работником своих обязанностей в

²⁶ Жаворонкова Н. Г., Краснова И. О. Земельное право. М.: Юрайт, 2013. С. 278

²⁷ Павлов А.П. Конспект курса земельно-колхозного права. М. 1938.

сфере хозяйственной эксплуатации земель; нормы гражданского права все активнее вторгаются в действие норм земельного права. Роль гражданского права особенно возросла после принятия ГК РФ. Кроме того, отраслевые правовые науки взаимодействуют и взаимно обуславливают развитие фундаментальных правовых наук, получая одновременно от них стимул к развитию. На состояние, содержание и развитие правовых наук влияет состояние законодательства, развитие которого в свою очередь зависит от развития правовых наук.

Учебная дисциплина земельного права представляет собой систему знаний и научных положений об основных правовых понятиях отрасли земельного права, излагаемых в строгой последовательности.

Итак, земельное право занимает самостоятельное место в общей системе права, так как оно направлено на регулирование конкретного по своей сущности вида общественных отношений.

Теперь, возвращаясь к теме нашей дипломной работы, мы углубимся в изучение института права собственности на землю. Чтобы понять и разобраться в данном вопросе, у студента на момент изучения данного материала уже должны быть сформированы необходимые базовые знания, касаемо курса «земельное право».

Поэтому изучение института права собственности на землю предназначено для студентов старших курсов, по крайней мере после изучения таких дисциплин, как административное право, гражданское право, конституционное право.

На основе этих знаний студент переходит к изучению института права собственности на землю, что включает в себя:

- содержание права собственности на землю;
- формы собственности на землю;

- понятие государственной собственности на землю (основания ее возникновения; владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности);
- понятие муниципальной собственности на землю (основания ее возникновения; владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности);
- понятие частной собственности на земельные участки. (владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в частной собственности);
- защита права собственности на земельные участки.

Методика изучения права на землю направлена на последовательное изучение по темам, которые входят в институт права собственности.

3.2. Методические рекомендации по изучению права на землю.

Методика изучения права на землю, направлена на последовательное изучение по темам, которые включает в себя данный институт в рамках курса «Земельное право».

Проблемы института права собственности должны раскрываться на базе современных российских нормативных актов: Земельного кодекса РФ, Федеральных законов, Указов Президента РФ, Постановлений Правительства РФ, ведомственных актов, регулирующих земельные отношения в стране.

Проблема преподавания состоит в том, что правоотношения, касающиеся земли регулируются не только нормами земельного, но и гражданского, административного, экологического отраслей права. Чтобы быть компетентным в вопросе о правах на землю, студент должен разбираться в вопросах гражданского права. Таких, как регулирование права собственности и иных вещных прав на землю, которые закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Земельные отношения всегда находились в центре внимания общественности, были и остаются актуальными для всех слоев населения - как обладающих, так и не обладающих земельными участками. Они были камнем преткновения и предметом для споров²⁸.

При изучении права собственности на землю необходимо обращать внимание на то, что они являются инструментами организации имущественных отношений, рыночного оборота. В данном случае преподаватель должен заострить внимание студентов на характеристике ранее существовавшего института исключительного права государственной собственности на землю. Право собственности не признавалось ни за одним лицом, кроме государства, поэтому в имущественном обороте земля не участвовала. Землю предоставляли в пользование на основе государственного акта. Это было административно-правовое регулирование,

²⁸ Земельное право: Учебник для вузов / С.А. Боголюбов. М: ЮРАЙТ-ИЗДАТ. 2009.

которое соответствовало социалистической системе хозяйствования. При переходе к рыночным отношениям современное российское законодательство устанавливает плюрализм форм собственности и диспозитивные основы правового регулирования земельных отношений.

Государственный образовательный стандарт предусматривает в качестве необходимого элемента изучение зарубежного законодательства об использовании и охране земель, что представляется непростой задачей в условиях довольно ограниченных положений указанной темы в большинстве учебников²⁹.

Преподавание осуществляется на основе комплексного подхода и имеет цели:

- **образовательная** (учебная) – усвоение студентами теоретических положений науки земельного права и земельного законодательства;
- **практическая** – формирование умения у студентов правильного понимания норм земельного права и умение применять его на практике, при выполнении своих служебных обязанностей;
- **воспитательная** – привить студентам бережливость по отношению к земле, как основной части окружающей среды. Неукоснительно соблюдать земельное законодательство.

Важнейшей формой усвоения знаний являются **лекции**. Посещение и конспектирование лекций позволяют студенту получить общее представление о теме, уяснить основные понятия, ознакомиться с некоторыми спорными точками зрения по данной проблеме. При конспектировании студент также зрительно может запомнить и отложить у себя в голове материал лекции. Наиболее оптимально складывается работа

²⁹ Земельное право: Учебник для вузов / С.А. Боголюбов. М: ЮРАЙТ-ИЗДАТ. 2009.

студента и преподавателя в том случае, когда обучающийся уже имеет некоторое представление о читаемой теме. В этом случае студент не только ознакомится с информацией, получаемой на лекции, но и будет способен уяснить спорные моменты, выработать собственную позицию, задать актуальные и интересные вопросы, позволяющие в полной мере раскрыть тему. Поэтому перед лекцией студентам рекомендуется просмотреть материал, с выносимыми на лекцию вопросами, которые указываются в учебниках, а также в учебно-методических пособиях.

Другая не менее важная и интересная форма обучения – **семинарские занятия**. Для подготовки к семинарским занятиям студентам необходимо повторить тему по конспекту лекций и учебникам с учетом вопросов, выносимых на семинар. Кроме того, студенту рекомендуется ознакомиться с дополнительной литературой, указанной к каждому семинару, нормативными правовыми актами, регулируемыми соответствующие отношения, судебной практикой. Семинары призваны развить самостоятельность мышления, умение делать выводы, связывать теоретические положения с практикой. Работа на семинарских занятиях может проводиться в форме докладов, решения задач, выполнения письменных работ, тестирования. Семинар – это отличный способ научиться вести диалог, а может даже спор, ведь после доклада от преподавателя и аудитории будут заданы вопросы, а может даже и замечания, касаемо выступления. Также немаловажным является выработка выступления на публике, поскольку у многих есть страх выступлений. Семинарские занятия позволяют попрактиковаться самообладанию во время доклада. Четко выстраивать свою речь, чтобы преподнесенный материал был легко усвоен аудиторией.

При выборе методик преподавания необходимо учитывать уровень подготовки студентов. Конечно же, индивидуальный подход к каждому студенту просто невозможен в рамках программы, но в то же время

преподаватель должен максимально доступно преподнести учебный материал для студентов. Перечислим несколько возможных методик:

- **Активная** методика. Для данной методики характерно то, что преподаватель, являясь главным носителем информации взаимодействует уже и с аудиторией(студентами).
- **Интерактивная** методика. Для данной методики характерно ведение диалога, так скажем, диалоговое обучение. Особенность данной методики состоит в том, что она позволяет во время учебного процесса испытать реальные эмоционально-окрашенные представления. Интерактивная методика, несомненно вызывает интерес как у преподавателя, так и у студентов, поскольку данная учебная деятельность весьма увлекательная и интересна.
- **Дискуссионный** метод. Из названия метода вытекает и особенность данного метода- дискуссия. Для некоторых студентов это может послужить дополнительной мотивацией для подготовки и изучения материала. Ведь иногда дух соперничества благотворно влияет на студентов. Также дискуссионный метод можно назвать психологическо-коммуникативным. Позволяет научиться отстаивать свою позицию, свой взгляд и мнение по тому или иному вопросу.
- **Репродуктивная** (пассивная) методика. Для данной методики характерно то, что преподаватель является главным носителем учебного материала. Преподаватель в данном случае преподносит материал, которого в силу определенных обстоятельств нет у студентов, либо он имеется, но в недостаточном количестве.

Метод, применяемый преподавателем, диктуется не содержанием, а внешней и внутренней готовностью всех участников процесса образования. Необходимо создать обстановку взаимодействия и взаимной ответственности. Только при желании аудитории, узнать что-то новое, возможен положительный результат. Метод должен «работать» на выполнение определенной задачи, а не применяться ради технологии и должен иметь четкую и последовательную структуру его применения с обоснованием и тщательной проработкой всех этапов его воплощения.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

- способность добросовестно исполнять профессиональные обязанности;
- владение культурой мышления, способность к обобщению, анализу,
- восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения;
- способность логически верно, аргументированно и ясно строить устную и письменную речь;
- обладание культурой поведения, готовность к кооперации с коллегами, работе в коллективе;
- нетерпимое отношение к коррупционному поведению, уважительное отношение к праву и закону;
- стремление к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства;

- способность использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач.

Примерные темы для семинара. Тема: Право собственности на землю

1. Содержание права собственности на землю. Формы собственности на землю.
2. Понятие государственной собственности на землю, основания ее возникновения.
3. Разграничение государственной собственности на землю.
4. Владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности.
5. Муниципальная собственность на землю.
6. Частная собственность на земельные участки.
7. Особенности общей долевой собственности на земельные участки.
8. Особенности общей совместной собственности на земельные участки.
9. Защита права собственности на земельные участки.

Примерные практические задания.

- 1) Дом и земля в собственности деда. Он умер, но осталась жена, которая не вступила в наследство ей 87 лет. У них один сын, он умер, не вступив в наследство. У него два ребенка и жена. Кто имеет право на наследство деда после смерти его жены (бабушки)? А именно имеет ли право на наследство сноха?
- 2) У Ермаковой О.Н в свидетельстве о рождении отчество Никитовна, в паспорте Никитична, в свидетельстве на право собственности на землю

Никитична, на дом Никитична как поступить правильно для устранения такого инцидента? ;

- 3) В 1994 году Орловым выдали свидетельство на право собственности на землю. Участок этой земли они не выделяли, в аренду не сдавали и этой землёй не пользовались. Обязан ли он платить налог за эту землю?

При решении данных вопросов студентам придется сослаться на различные нормативные источники, касающиеся не только земельного, но гражданского кодекса. Возможно у студентов в аудитории будут разные ответы и мнения, возникнет дискуссия. Будет интересно понаблюдать какие доводы и аргументы будут приводить студенты.

3.3 Организация самостоятельной работы студентов.

В рамках самостоятельной работы по изучению права собственности на землю необходимо руководствоваться следующими рекомендациями:

- начните изучение темы с прочтения лекционного материала, выделив положения, вызывающие наибольшее затруднение;
- в качестве дополнительных источников подготовки используйте материалы периодической печати (смотрите список дополнительной литературы);
- определив основные понятия, относящиеся к изучаемой теме, начните составление словаря правовых терминов, подумайте над тем, как они между собой связаны.

При изучении земельных правоотношений необходимо обратить внимание на характеристику:

- 1) видов земельных правоотношений. При этом классификацию следует проводить по различным основаниям;
- 2) субъектного состава земельных правоотношений;

- 3) объектов земельных правоотношений;
- 4) содержания земельных правоотношений.

Особенности методик правового регулирования земельных отношений необходимо рассматривать, используя конкретные примеры, характеризуя так называемые горизонтальные и вертикальные земельные правоотношения.

Рассматривая права на земельные участки, проведите сравнительный анализ положений гражданского и земельного законодательства. Учитывайте разработанное в цивилистике деление прав на вещные и обязательственные при изучении особенностей режимов прав на земельные участки.

Необходимо иметь в виду, что роль и значение гражданско-правовых сделок с земельными участками как правоустанавливающих юридических фактов особенно возрастает в связи с введением частной собственности на землю и дальнейшим развитием института вещных прав, расширением оборотоспособности земельных участков.

При изучении особенностей различных видов юридической ответственности за нарушение земельного законодательства обратите внимание на то, что нормы ст. 74-76 ЗК РФ являются бланкетными и отсылают к нормативным правовым актам, в которых содержатся конкретные составы земельных правонарушений. При подготовке и в рамках занятия необходимо использовать Уголовный кодекс РФ, Кодекс об административных правонарушениях РФ, общие положения о дисциплинарной ответственности Трудового кодекса РФ, положения Гражданского кодекса РФ о возмещении вреда.

В настоящее время в России происходят изменения в социально-экономических отношениях, суть которых в формировании рыночных отношений в экономике и либерализации социальной сферы. Меняется роль правового регулирования, которое может быть федеральным и региональным, что находит отражение в ст. ст. 71, 72, 76 Конституции

Российской Федерации. Земельное законодательство в настоящее время является одной из наиболее динамично развивающихся сфер российского законодательства. Поскольку происходит изменения в законодательстве, то, как следствие, появляются новые нормы права и модели поведения людей; изменяются подходы ученых к изучению земельных правоотношений. В связи с этим изменяется и содержание читаемого в вузах учебного курса земельного права. Это влечет за собой переработку учебных программ и методических рекомендаций по данной дисциплине и изучению отдельных институтов в частности.

Сложность преподавания земельного права состоит и в том, что правоотношения по использованию и охране земель и земельных участков регулируются нормами не только земельного, но и гражданского, административного, экологического, природоресурсного и иных отраслей права. Это определяется методом регулирования земельных отношений, объединяющихся нормами публичного и частного права. Чтобы разобраться в этих вопросах, студент должен знать гражданское право, так как вопросы регулирования права собственности и иных вещных прав на землю, а также сделки с земельными участками закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации. Для правильной квалификации земельных правонарушений необходимы знания административного, уголовного, трудового права.

Методика преподавания должна быть связана с решением следующих основных вопросов:

- Повышение роли лекций как основной формы учебного процесса, для чего применять различные типы лекций: обзорная, установочная, проблемная;
- Обучение студентов навыками самостоятельной работы, например, посредством анализа земельно-правовой практики судов, органов управления земельными ресурсами и других материалов.

- Применению наглядных материалов, что позволяет улучшению восприятия и запоминания учебного материала.

Особенности в преподавании данного материала предполагает активное участие студентов в обучении; применение интерактивных методик обучения; предоставление студентам возможности познакомиться с практическими аспектами юридической профессии и участвовать в реальной юридической практике; предоставление студентам возможности почувствовать личную ответственность за выполняемую работу и ее результат.

Метод должен «работать» на выполнение определенной задачи, а не применяться ради технологии и должен иметь четкую и последовательную структуру его применения с обоснованием и тщательной проработкой всех этапов его воплощения³⁰.

Студент, изучающий институт права собственности на землю, традиционно знакомится с теоретическими положениями отрасли, научными школами земельным законодательством и судебной практикой. Однако специфика дисциплины, о которой мы уже говорили, позволяет наряду с теоретическим обучением проводить обучение практическим навыкам и умениям. Это позволяет укрепить связь теоретического обучения с практикой, и сформировать у студентов профессиональные навыки и умения, основы профессиональной этики.

В частности, студенты, изучающие право на землю на семинарских занятиях составляют различные документы, касаемо темы права собственности на землю: договоры купли продажи земельных участков, заявления в компетентные органы о предоставлении земельного участка, исковые заявления, жалобы, ходатайства и т.д, имеют возможность изучать реальные судебные дела, участвовать в ролевых играх, в рамках которых они

³⁰ Земельное право России: учебник / Под ред. А.П. Анисимова. М., 2009.

знакомятся с правами, обязанностями по различным земельно-правовым отношениям. Данные навыки позволяют студентам не только свободно работать с реальными практическими ситуациями, но и систематизировать и более уверенно применять нормы права.

Наиболее ценным и инновационным с практической точки зрения, является проведение ролевой игры «Приобретение прав на земельные участки, находящихся в муниципальной собственности». Данная методика на основе смоделированной правовой ситуации (подготовка документации и проведение аукциона по продаже права аренды на земельный участок), позволяет студентам получить практический опыт по участию в торгах по продаже земельных участков.

Также интерес представляет ролевая игра по теме «Юридическая ответственность за земельные правонарушения». По конкретной правовой ситуации студенты подготавливают модельный судебный процесс по привлечению к административной ответственности землепользователя. Преимущества такого метода позволяет студентам не только изучить нормы Земельного кодекса Российской Федерации, но и применить имеющиеся навыки, полученные в результате изучения дисциплины «Административное право», получить практические навыки участия в рассмотрении и разрешении земельно-правовых споров, вытекающих из земельных правоотношений, попробовать себя в роли различных участников процесса и систематизировать знания.

Считаю, что применение любого метода в преподавании правовых дисциплин должно основываться на демократических ценностях и быть личностно-ориентированным, а предпочтение следует оказывать тем методам, которые особенно заметно влияют на получение знаний и умений студентов.

Формы работы студентов в процессе изучения учебного материала.

Самостоятельная работа студентов включает проработку и дополнение конспекта лекций, изучение соответствующих разделов учебника, нормативных актов по пройденной теме, выполнение домашних заданий, решение тестовых задач, подготовка выступления на семинарском занятии с докладами, эссе, презентациями.

Объем учебного материала и виды учебной работы предполагает активную внеаудиторную самостоятельную работу студентов с учебной литературой, нормативными, методическими и справочными материалами.

Для качественного усвоения учебного материала задача студентов в процессе изучения дисциплины заключается в необходимости отслеживания изменений, происходящих в области государственного управления, политической жизни общества. Это позволит более полно и глубоко осмысливать и использовать накопленные в процессе обучения теоретические знания, соответственно корректируя их с учетом происходящих изменений в общественной жизни. В процессе изучения учебного материала перед итоговой проверкой (зачетом) предполагается возможность написания реферата. Для закрепления всех основополагающих составляющих данной темы в целом, приводятся контрольные вопросы.

Содержание тестовых заданий и порядок работы с ними.

В процессе изучения учебного материала на семинарских занятиях или в качестве домашнего задания студенты самостоятельно могут решать тестовые задания. Тестовые задания могут быть использованы в качестве контроля отработки и усвоения учебного материала и учитываться при выставлении итоговой оценки. По своему содержанию тесты включают вопросы по изучаемой теме, которые в своей совокупности дают цельное представление об уровне усвоения студентом учебного материала. В предлагаемых вариантах ответов могут присутствовать ответы «ловушки» – неправильные и ошибочные, хотя внешне похожие на правильный ответ, что

требует размышления над поставленным в тесте вопросом, а не механического выбора ответа из предлагаемых вариантов. Технология работы с тестами проста – необходимо выбрать те ответы из предложенных вариантов, которые правильно отвечают на поставленный вопрос. Выбор неправильного варианта ответа, «перебор» (есть неправильный ответ) или «недобор» (не все правильные ответы отмечены) в ответах считаются ошибкой. Итоговое (рубежное) тестирование отличается от тематического и промежуточного более сложным характером вопросов, включает проработку тестов, которые составлены из вопросов, охватывающих весь курс дисциплины. Эти тестовые задания относятся к разряду более сложных чем «семинарские» тесты. Кроме обычных вопросов и вариантов ответов в них могут присутствовать вопросы в виде незаконченных предложений, которые необходимо дописать. В данном варианте правильным ответом может выступать одно слово или словосочетание, которое необходимо вставить в конце текста для придания ему формы законченного предложения.

Контроль и оценка результатов освоения дисциплины осуществляется преподавателем в процессе проведения практических занятий, тестирования, а также выполнения обучающимися индивидуальных заданий для самостоятельной работы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Вопрос о собственности относится к числу фундаментальных проблем развития общества. И, несмотря, на его кажущуюся простоту и громадный опыт проверки различных вариантов, отношения к собственности, проведенный в течение всей истории развития цивилизации, до сих пор по этому вопросу идут дискуссии как в странах с традиционной рыночной экономикой, с широким развитием частной собственности, так и в России и других бывших социалистических странах, где преобладала государственная собственность.

Земля - это самое долговечное имущество. К обладанию земельной собственностью стремятся потому, что она является свидетельством определенного социального положения, места, занимаемого лицом в обществе. Частная собственность на землю побуждает владельца лучше ее использовать, облагораживать и передавать ее потомкам в улучшенном состоянии. Земля действительно является психологическим фактором, освящающим идеалы недвижимости, постоянства, отсутствия риска. Такая постановка проблемы имеет развернутое экономическое, историческое и юридическое обоснование. Конституция Российской Федерации исходит из того, что признание и защита различных форм собственности являются элементами основ конституционного строя нашего государства. Конституция особо подчеркивает значение права частной собственности как одного из

основных, неотчуждаемых прав и свобод человека и гражданина. Впервые за многие десятилетия граждане России обрели возможность свободно владеть, пользоваться, распоряжаться собственностью.

Право собственности на землю есть нечто большее, чем обладание участком земли. Это достоинство и ответственность личности. Люди уже ощутили преимущества частной собственности, свобода распоряжения своим имуществом становится обычным, естественным явлением. С уверенностью можно говорить о том, что право собственности стало одной из ценностей нашего общества.

Поскольку целью нашей работы было не только рассмотрение как такового института права собственности в курсе «Земельное право», а еще и исследовать в контексте преподавания и изучения данной темы.

Проделав работу, мы рассмотрели, что же представляет собой дисциплина «Земельное право». Эта отрасль права несомненно очень важна, поскольку она регулирует одни из важнейших общественных отношений – земельные правоотношения.

Задачи земельного права также весьма значимы и важны, поскольку они призваны обеспечивать эффективность земельно-правовых норм, способствовать развитию земельного законодательства, выявляет насущные проблемы в регулировании правоотношений.

Углубившись в историю, мы обозначили этапы формирования земельного права как дисциплины, поскольку до 1938 года дисциплина не имела самостоятельного статуса. Рассмотрев в динамике историю развития, пришли к выводу, что дисциплина становится все совершеннее. Это объясняется тем, что со временем меняется законодательство, приобретая все более и более весомую значимость, соответственно, развивается и отрасль науки.

Земельное законодательство в настоящее время является одной из наиболее динамично развивающихся сфер российского законодательства. Поскольку

происходит изменения в законодательстве, то, как следствие, появляются новые нормы права и модели поведения людей; изменяются подходы ученых к изучению земельных правоотношений. В связи с этим изменяется и содержание читаемого в вузах учебного курса земельного права. Это влечет за собой переработку учебных программ и методических рекомендаций по данной дисциплине и изучению отдельных институтов, в частности.

Рассмотрев и исследовав главы нашей работы, проанализировав исторические события, сыгравшие роль в развитии права собственности на землю можно прийти к выводу, что право собственности на землю – фундаментальная проблема развития общества, требующая немалых коррективов и нововведений. Именно поэтому крайне важно освещать данную проблему, обсуждать ее и изучать.

Важно чтобы студенты, изучающие права на землю имели объективную картину. Для этого необходима самостоятельная работа. Изучение и анализ различной литературы, в том числе материалы судебной практики, выполнение практических задач - все это в комплексе позволит студенту изучить и исследовать вопросы прав на землю.

Особенности в преподавании данного материала предполагает активное участие студентов в обучении; применение интерактивных методик обучения; предоставление студентам возможности познакомиться с практическими аспектами юридической профессии и участвовать в реальной юридической практике; предоставление студентам возможности почувствовать личную ответственность за выполняемую работу и ее результат.

При изучении института права на землю, как и любого другого института, очень важен комплексный подход. Студент в первую очередь должен быть ознакомлен с основами смежных дисциплин, такими как гражданское, административное право. Он должен понимать нормативные документы,

касающиеся земельных правоотношений, уметь применять теоретические знания.

В работе представлены несколько практических заданий, темы семинарских занятий, которые необходимы при изучении права на землю. Практические задания позволяют анализировать, находить пути решения различных спорных вопросов.

Список используемых нормативных актов и специальной литературы.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №44.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // СЗ РФ. 1996. №5.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СЗ РФ. 2001. №49.
6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016). Доступ из справ. – правовой системы

«Консультант Плюс».

7. «Декрет о земле съезда советов рабочих и солдатских депутатов»
1917 г. Ст.1
8. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ(ред. от 03.07.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.
9. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об охране окружающей среды». // СЗ РФ. 2002. №2. Ст.133.
- 10.Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель». // СЗ РФ. 2000. №16.
11. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 06.07.2016, с изм. от 17.11.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
12. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
13. Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об образовании в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016). Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».
14. Указ Президента РФ от 27.10.93г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» п.9

Специальная литература.

1. Жаворонкова, Н. Г. Земельное право: учеб. для бакалавров / под. ред. Н. Г. Жаворонковой, О. И. Красновой. – М.: Изд-во Юрайт, 2013. – 580 с. – Серия: Бакалавр. Углубленный курс.
2. Герман Е. С. Методика преподавания юридических дисциплин в ВУЗе: проблемы и перспективы // Личность, семья и общество: вопросы педагогики и психологии: сб. ст. по матер. XLVII междунар. науч.-практ. конф. № 12(47). – Новосибирск: СибАК, 2014.
3. Згонников, П.П. О проблемах становления и реализации права частной собственности на землю. / Згонников. П.П. // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. Информационный банк «Юридическая пресса».
4. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, ИНФРА – М, 2012.
5. Белов, В. А. Гражданское право: учебник для вузов / В. А. Белов. – в 4-х томах. – М.: Юрайт, 2012, с. 3888.
6. Дамдын О. С. Земельное право: понятие, предмет и метод правового регулирования // Молодой ученый. — 2014. — №1. — С. 211-213.
7. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: учебник .-М.: Юридическая фирма Частное право, 2010.-С. 39.
8. Устюкова В.В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф или реальность? // Экологическое право. - 2007. - № 2.
9. Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю // Журнал российского права. - 2006. - № 12.

10. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник.-3-е изд.- М.:Проспект,2016.
- 11.Мищенко О. Разграничение госсобственности на землю // Юрист. - 2006. - № 22.
12. Машукова В.А. Право собственности на землю граждан и юридических лиц // Юрист. - 2005. - № 3.
13. Дамбиева Т.В. Земля как объект права собственности Российской Федерации // Журнал российского права. – 2005. №11